



TE HUUR
Hertogswetering 8
3543 AS Utrecht



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM

Waltmann
BEDRIJFSHUISVESTING SINDS 1887

Inhoudsopgave

Ondertitel

- Introductie & kenmerken
- Opleveringsniveau en bestemming
- Huurvoorwaarden
- Impressies
- Locatie op de kaart & bereikbaarheid
- Plattegronden
- Situatie
- Overig
- Ons team
- Waltmann Bedrijfshuisvesting

Disclaimer

De informatie uit deze brochure is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld, en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Deze vrijblijvende informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden aangemerkt en hieraan mogen geen rechten worden ontleend.



Introductie

Algemene informatie

Dit nieuwbouwproject op Bedrijvenpark “De Wetering”, Leidsche Rijn in Utrecht, biedt onderdak aan in totaal 17 zorgunits (op basis van appartementsrechten) geschikt voor 2e-lijns zorgverleners en klinieken en laboratoria.

De bouw van het zorgverzamelgebouw is gestart en eind 2025 is het gereed. Het zorgverzamelgebouw is ruim opgezet en flexibel ingedeeld. De gevels zijn markant en hedendaags. De ruimtes zijn voorzien van veel glaspartijen. Dit zorgt voor voldoende daglichttoetreding en heeft een positief effect op het werkklimaat.

De unit wordt casco+ opgeleverd, met uitzondering van de gemeenschappelijke ruimten. Omdat de ruimtes geheel open zijn gelaten, kan je straks als eigenaar, de indeling en inrichting volledig naar je eigen hand zetten! Alle units voldoen aan de nieuwste eisen en worden geheel gasloos opgeleverd.



Introductie

Oppervlakte

- Unit 8D (bouwnummer 7A) is totaal circa 147 m² b.v.o. waarvan 47 m² in de algemene ruimte valt (wachtruimte etc.).
- Unit 8L (bouwnummer 14) is totaal circa 331 m² b.v.o. waarvan 95 m² in de algemene ruimte valt (wachtruimte etc.).
- Unit 8K (Bouwnummer 8) is totaal circa 321 m² b.v.o. waarvan 92 m² in de algemene ruimte valt (wachtruimte, etc.)

Unit 8L en unit 8K zijn, indien gewenst, met elkaar te koppelen waardoor er een ruimte ontstaat van ca. 652 m² b.v.o.

Oppervlakte op basis van b.v.o. bepaald en inclusief toedeling van de algemene ruimte als toiletten, gangen etc.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Parkeren

- Unit 8D: 2 toegewezen parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Unit 8L: 4 toegewezen parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Unit 8K: 4 toegewezen parkeerplaatsen op eigen terrein.

Kenmerken



HUURPRIJS	€ 180,- per m ² per jaar
HUURPRIJS PARKEREN	€ 1.000,- per parkeerplaats per jaar
BTW	Ja
SOORT BOUW	In aanbouw
BOUWJAAR	2025
SERVICEKOSTEN	Ca. € 20,- per m ² per jaar
AANVAARDING	Per direct
OPPERVLAKTE PERCEEL	4.257 m ²
LIGGING	Bedrijventerrein, wijkwinkelcentrum, in woonwijk
PARKEERFACILITEITEN	Groot eigen parkeerterrein

Bestemming

2e lijns zorgverleners en medisch gerelateerde bedrijvigheid.



Opleveringsniveau en bestemming



Opleveringsniveau en voorzieningen

De "algemene ruimte", waaronder de centrale gangen en wachtruimtes worden volledig afgebouwd.

= Algemeen ruimte

De algemene ruimtes zijn voorzien van:

- vloerverwarming
- wandafwerking
- elektragroepen ten behoeve van verlichting
- lift en trappenhuisen
- toiletgroepen
- zonnepanelen op het dak
- bel-video intercom
- postkasten

= Praktijk- bedrijfsruimte

Met betrekking tot de privé ruimte de volgende basisafwerking:

- systeemplafonds inclusief led-armaturen in het plafond;
- ventilatie-installatie (regulier);
- verwarmingsinstallatie (warmtepomp inclusief vloerverwarming);
- wandafwerking bestaande uit 4 wanden unit (exclusief eventuele kamerindeling);
- 8x cluster met dubbele wandcontactdoos, internetaansluiting, 1x loze leiding per unit;
- pantry (stelpost € 5.000,-)

= Vloerbelasting

- De maximale vloerbelasting van de begane grondvloer bedraagt 1.000 kg/m².
- De maximale vloerbelasting van de verdiepingsvloeren bedraagt 500 kg/m².

Terrein

Het buitenterrein wordt ter plaatse van een rijbanen, parkeerplaatsen een inrit voorzien van verharding (zie tekening "situatie"). De verharding wordt gevormd door betonklinkers in een zandbed. In de bestrating zullen voor de afvoer van het hemelwater de nodige straatkolken worden aangebracht.

Bestemming

De door de gemeente Utrecht toegewezen bestemming staat enkel invulling toe met 2e-lijnszorgpartijen, medisch gerelateerde bedrijven en laboratoria. De tweedelijszorg is zorg van alle hulpverleners waarvoor je een verwijzing nodig hebt. Zonder verwijzing kun je niet bij deze zorgverleners terecht. Voorbeelden hiervan zijn:

- revalidatie zorg
- psychologische zorg
- tweedelijs GGZ
- specialistische zorg in het ziekenhuis of een kliniek
- huidzorg
- haarkliniek
- cosmetische kliniek
- oog-/laserkliniek
- zorg gerelateerde maakindustrie
- laboratoria

Instellingen/bedrijven in de 1e lijnszorg zijn niet toegestaan. De huurder zal ter goedkeuring mogelijk nog voorgelegd worden aan de gemeente. De gemeente bepaalt of de kandidaat- huurder zich daadwerkelijk mag vestigen.

Huurvoorwaarden



Huurprijs

- Bedrijfs-/praktijkruimte: € 180,- per m² per jaar.
- Parkeren: € 1.000,- per parkeerplaats per jaar.

Bovenstaande bedragen te vermeerderen met BTW.

BTW

Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Derhalve dient bovengenoemd bedrag te worden vermeerderd met het van toepassing zijnde BTWpercentage. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, is er van rechtswege sprake van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel wordt gecompenseerd

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Huurtermijn

5 jaar aansluitende verlengingstermijn van telkens 5 jaar, afwijkende huurtermijnen in overleg.

Opzegtermijn

Beëindiging van de huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.

Betaling

Huur maandelijks of per kwartaal vooruit.

Servicekosten

Als voorschot voor het jaarlijks onderhoud aan o.a. de gebouwinstallaties, raambewassing en tuinonderhoud wordt € 20,- per m² per jaar berekend excl. BTW.

Huurder is direct zelfstandig contractant van de desbetreffende nutsbedrijven en draagt zorg voor het afsluiten van correcte overeenkomsten.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom of bankgarantie ter grootte van drie maanden huur inclusief servicekosten en BTW.

Bijzondere bepalingen

Overige voorwaarden en condities

Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).

Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/zijn gerechtigd om het gehuurde per kwartaal te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik.

Voor informatie

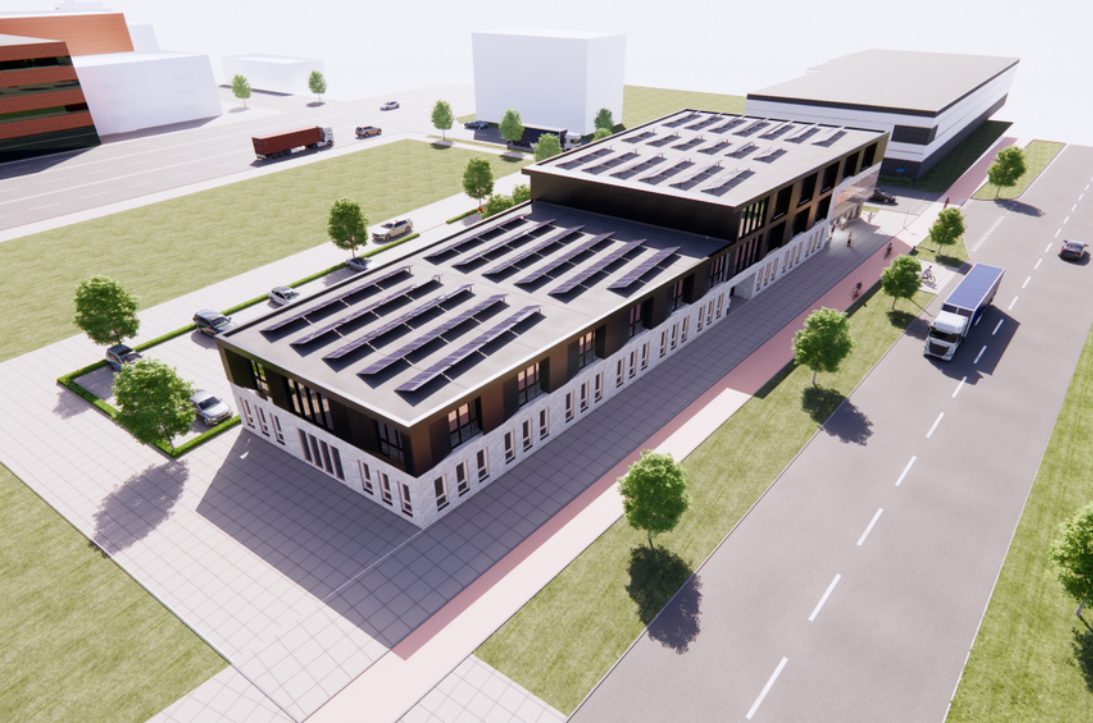
Waltmann Bedrijfshuisvesting
Maliebaan 71
3581 CG Utrecht
tel: 030 – 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
www.waltmann.nl











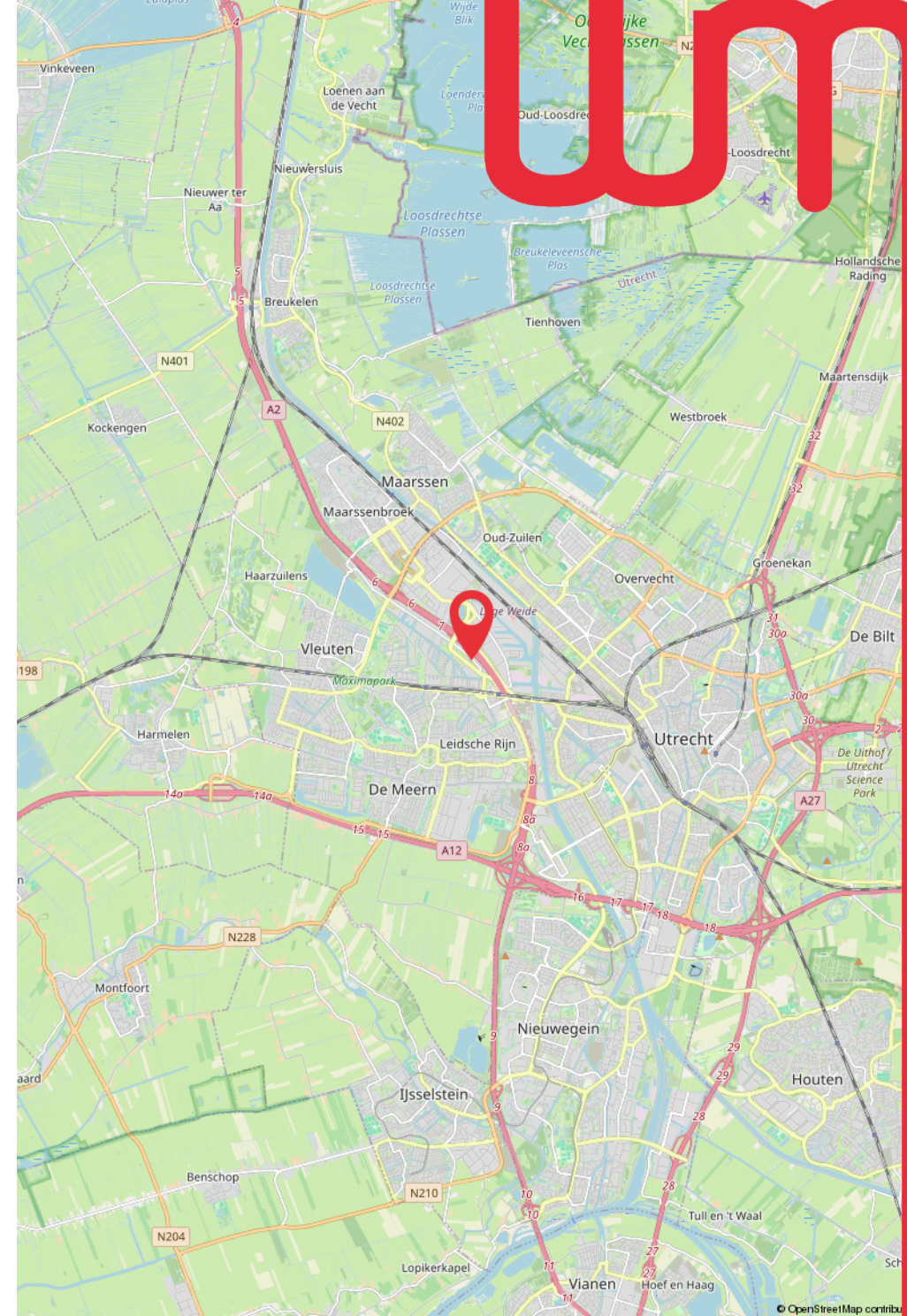
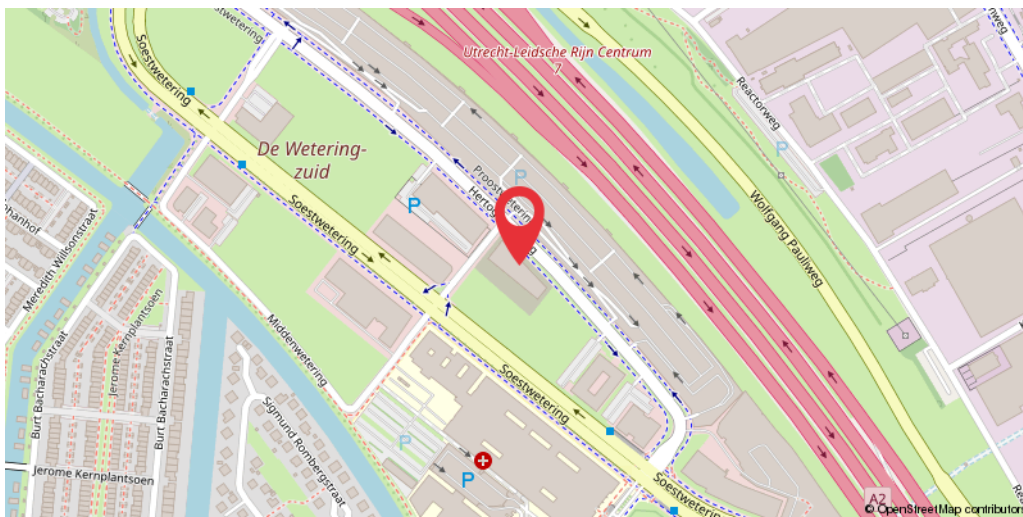
Locatie op de kaart

Bereikbaarheid met eigen vervoer

De "Zorgboulevard" aan de Hertogswetering is per auto uitstekend bereikbaar. De op- en afrit nummer 7 van de A2 (Amsterdam-Maastricht) is op slechts enkele autominuten afstand gelegen. Via de Zuilense Ring (N230) zijn het centrum van Utrecht alsmede de A12, A27 en A28 uitstekend bereikbaar.

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

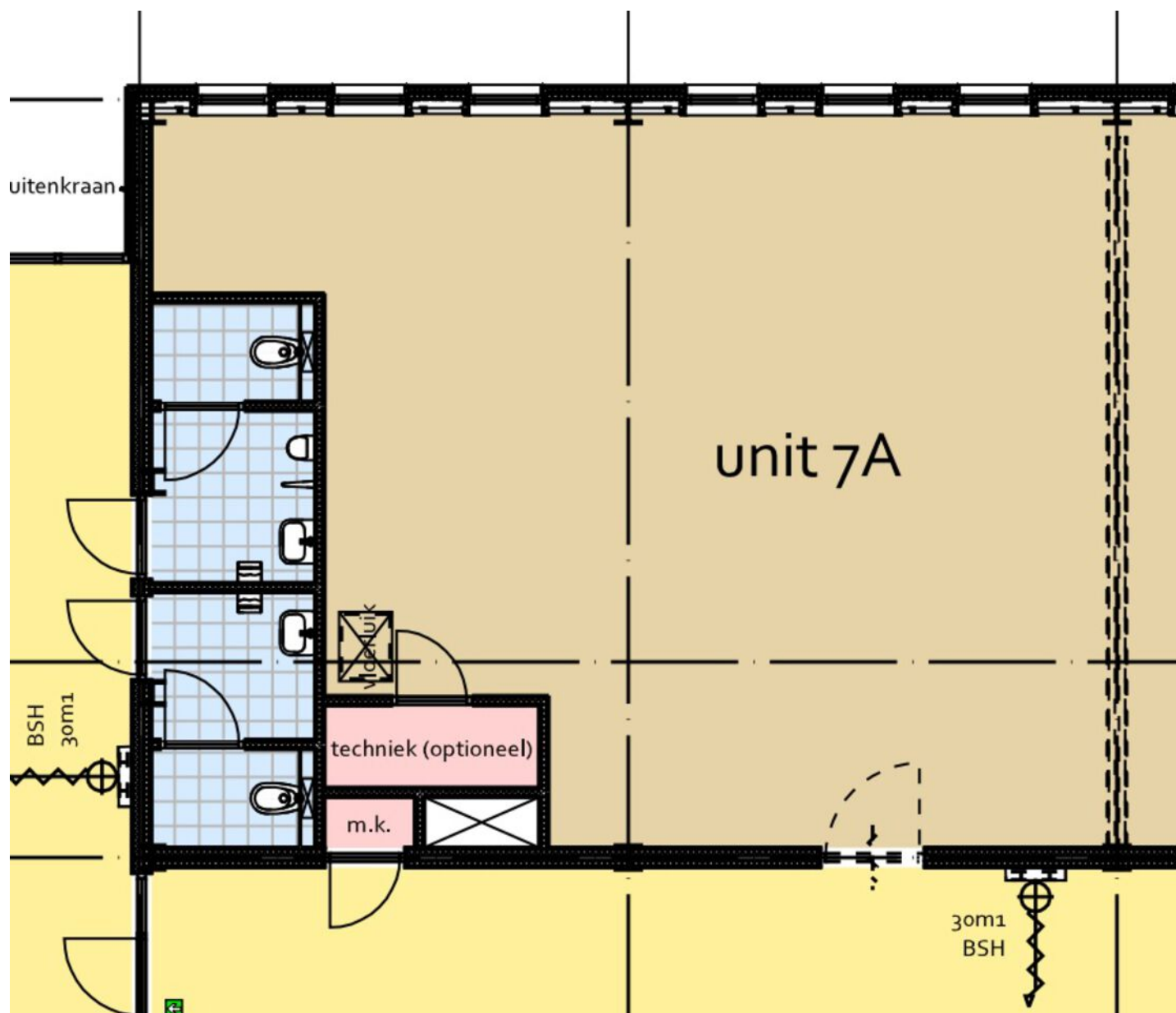
NS Station Utrecht Leidsche Rijn ligt op ca. 10 minuten loopafstand van gebouw de Zorgboulevard. Met de trein bent u in slechts 4 minuten op station Utrecht Centraal. Daarnaast is de bushalte aan de Soestwetering gelegen. Hier vertrekken bussen (48 en 73) in de richtingen Maarssen station, Zeist en Huoten.



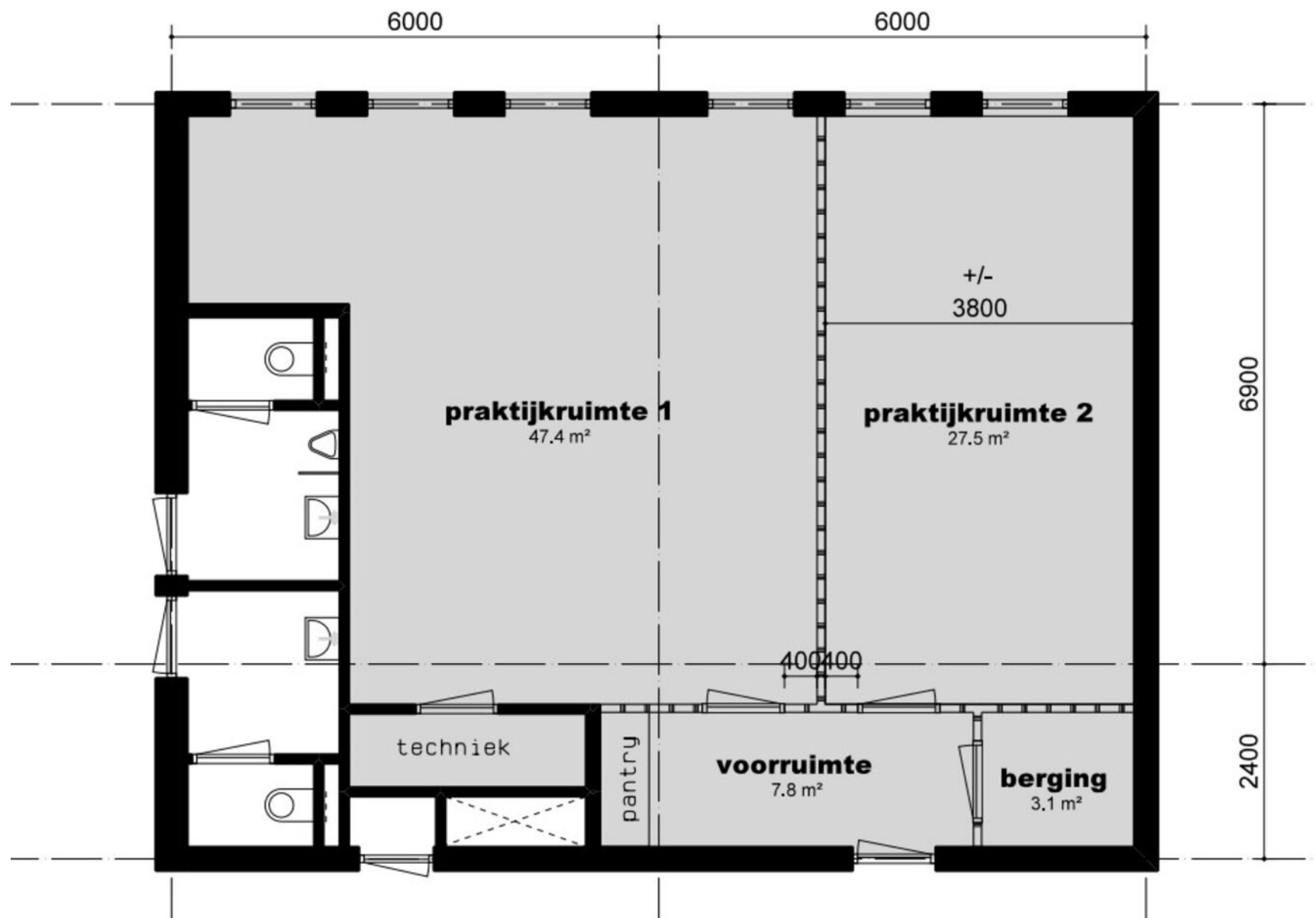
၁၁



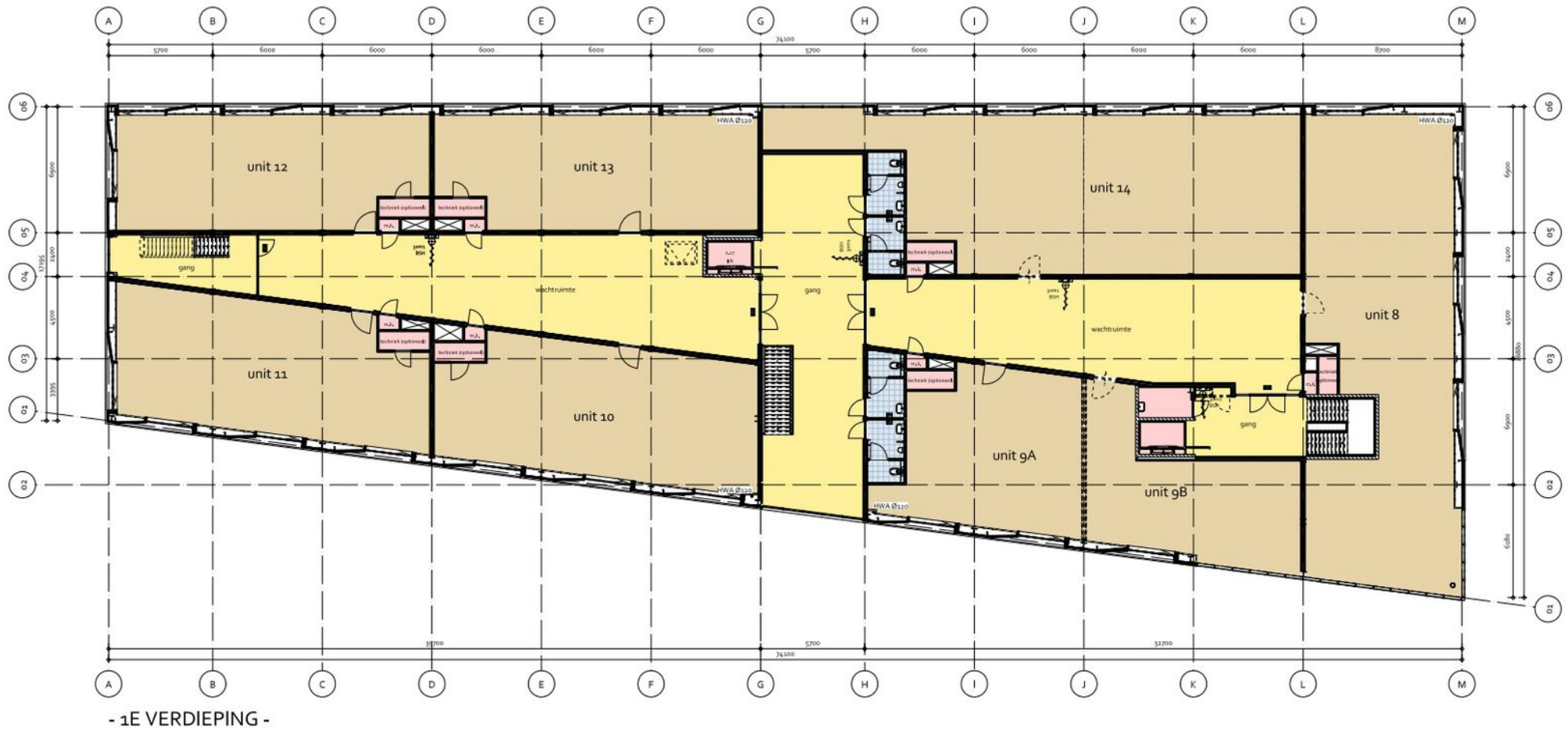
Plattegrond unit 7A - begane grond



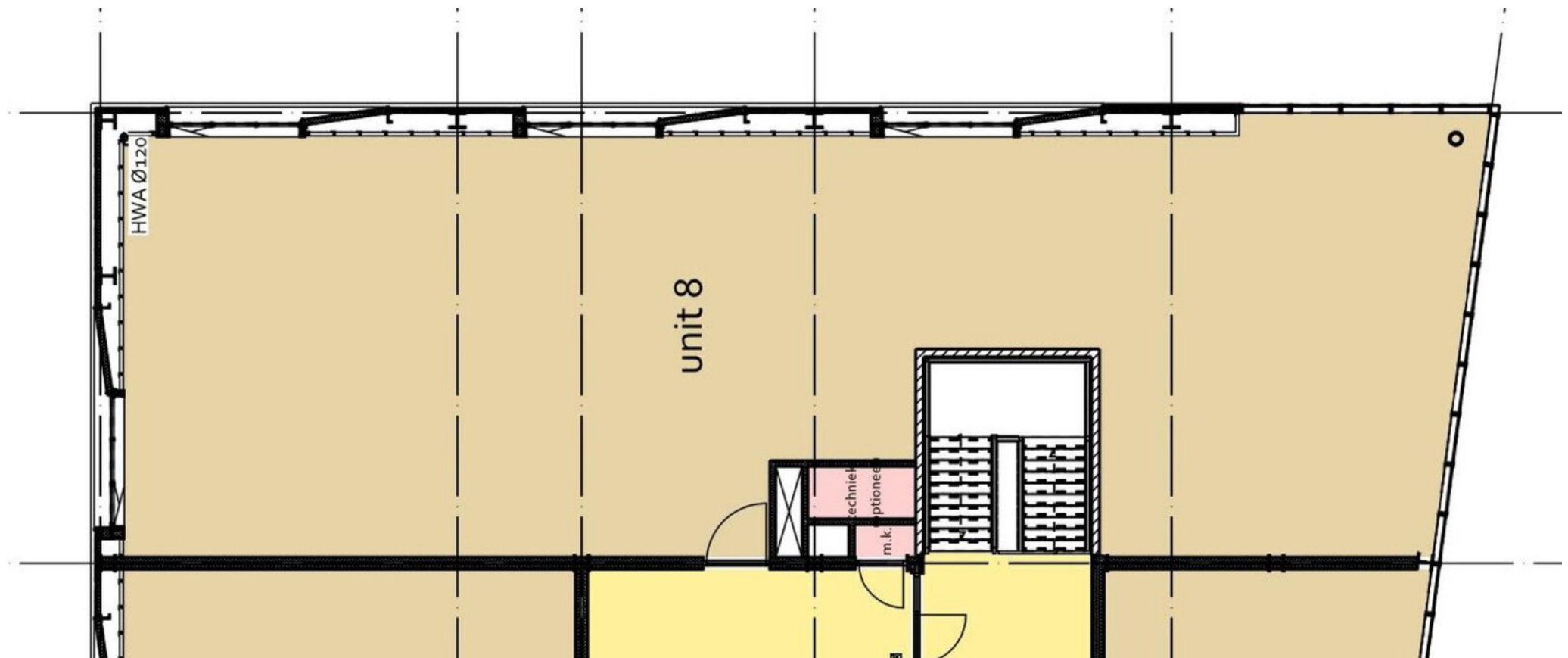
Mogelijke indeling unit 7A



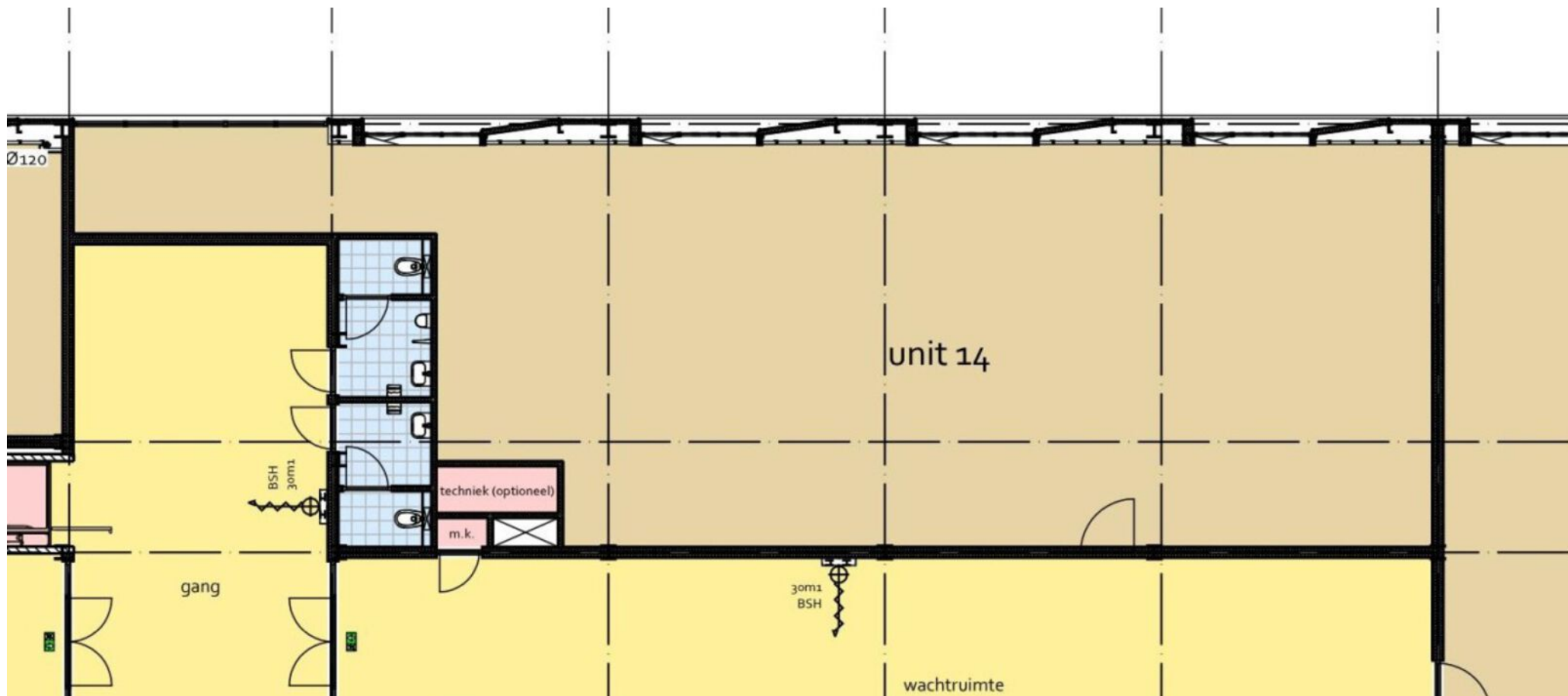
Plattegrond

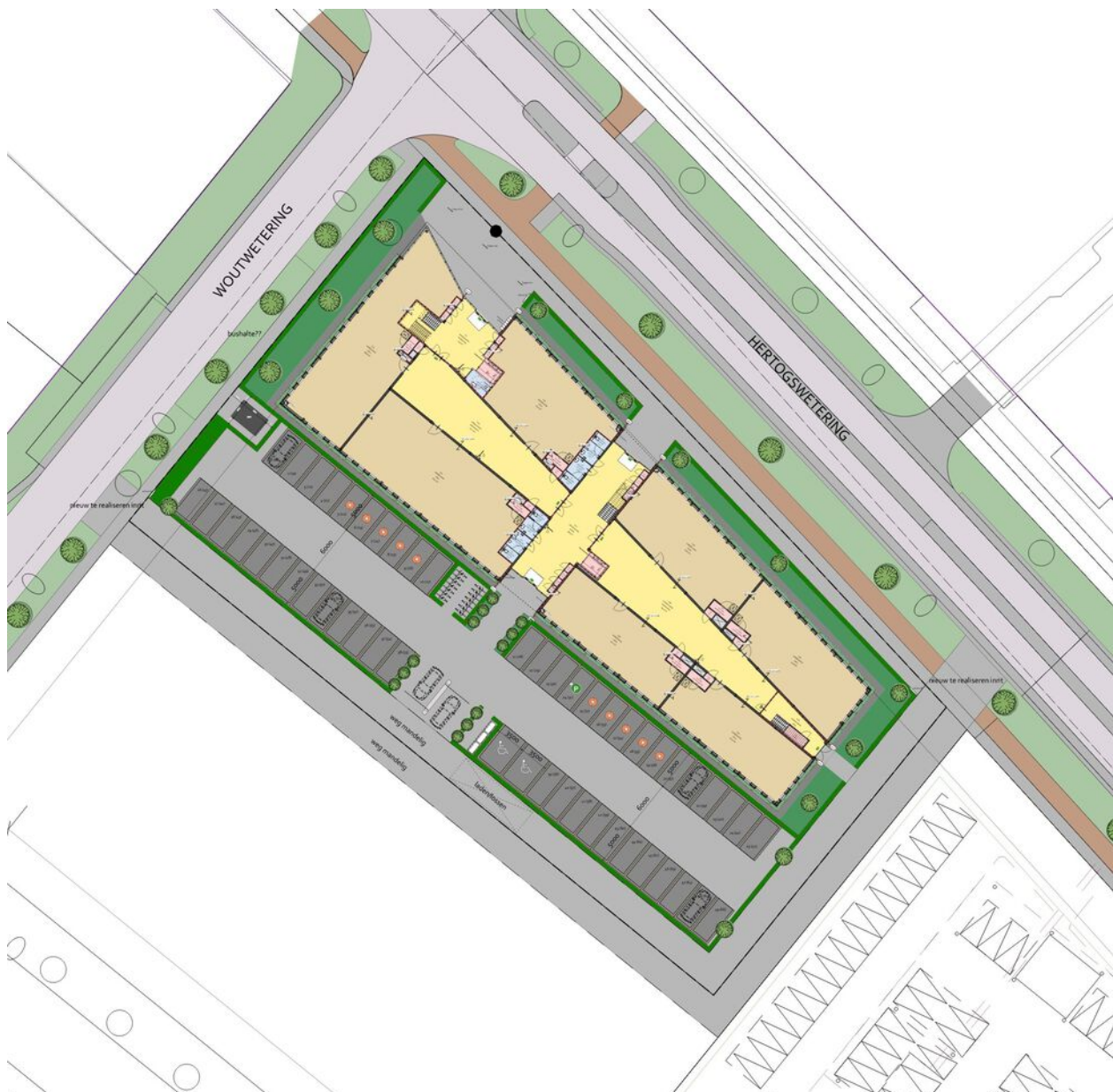


Plattegrond unit 8 - 1ste verdieping



Plattegrond unit 14 - 1ste verdieping





Overig



Artist impression

De opgenomen perspectieftekeningen geven een artist impression weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook niet qua kleurstelling en beplanting en dergelijke, deze wordt veelal in een later stadium definitief bepaald.

Metrages zoals vermeld in deze informatie

De in deze project informatie vermelde metrages zijn uitsluitend indicatief. Het object is niet conform de meetnorm van het normblad NEN2580 ingemeten en derhalve kan er geen enkel recht aan de genoemde metrages worden ontleend. Alle units zijn voorzien van een geïsoleerde betonnen begane grondvloer, betonnen verdiepingsvloer en betonnen dakvloer. De uitstraling van het complex is modern en representatief en de diversiteit aan units is de kracht van dit project. Want hierdoor worden ondernemingen bijeen gebracht die van elkaars kracht en uitstraling kunnen profiteren.

Disclaimer

De opgenomen informatie en tekeningen in de brochure zijn met zorg samengesteld. Desondanks is het mogelijk data deze informatie onvolledig is en/of onjuistheden bevat. Aan deze informatie kunnen dan ook gene rechten worden ontleend.

Ons team

Ons gedreven team kenmerkt zich door ruime ervaring. We hebben een verfrissende no-nonsense mentaliteit. De wensen en mogelijkheden van de klant staan bij ons centraal. Waltmann treedt op als vertrouwd tussenpersoon. Wij brengen huurder en verhuurder of koper en verkoper bij elkaar. Sleutelwoorden van ons kantoor: deskundigheid, betrouwbaarheid, flexibel, pro-actief en realistisch. Of het nu gaat om uw ideale bedrijfspand of een kantoor- of winkelruimte. Waltmann is uw ideale partner.



Julius ter Haar
Directeur - NVM makelaar taxateur



Jeroen van der Wal
Adjunct directeur
logistiek & retail



Yvonne de Groot
Commercieel medewerker
binnendienst



Martijn Kerkmeester
Taxateur o.z. - groot zakelijk



Peter de Gier
NVM Makelaar RM



Jorinde Jansen
Marketing communicatie

Uw vastgoedpartner
in regio Utrecht

- Aanhuur en aankoop
- Verhuur en verkoop
- Taxaties
- Vastgoedbeleggingen
- Sale-and-lease-back
- Huurprijsherziening

Maximale kennis en een persoonlijke benadering

Al meer dan 135 jaar is Waltmann Bedrijfshuisvesting als full-service makelaarskantoor actief. Voornamelijk in de regio Utrecht. Of u nu een bedrijfspand wilt kopen, verkopen of verhuren. Een beleggingspand zoekt. Of een taxatie nodig hebt. Door onze jarenlange ervaring hebben wij maximale kennis van de markt. Dit combineren we met een persoonlijke benadering van de klant. Wij adviseren u graag bij de aankoop of aanhuur van een pand. En we beoordelen locaties en objecten op gewenste eigenschappen. Voor verkoop of verhuur zetten wij gebouwen en locaties op creatieve wijze in de markt. Ook zijn wij vastgoedconsultant voor diverse vastgoedvraagstukken. Tenslotte bent u ook voor taxaties bij ons op het juiste adres. Wij worden goed beoordeeld door onze klanten.



Bedrijfsmakelaar Utrecht

Huisvesting is hét visitekaartje voor uw organisatie. We bespreken graag uw wensen en eisen. Als we dit in beeld hebben, kunnen we op zoek naar passend aanbod. De mogelijke alternatieven worden geïnventariseerd. Vervolgens leggen we een aantal opties aan u voor. Onze specialisten adviseren u over in de keuze tussen het kopen of huren van een bedrijfspand of het eventueel (bij)bouwen.

Bij Waltmann bedrijfshuisvesting vindt u alle specialismen onder één dak. We hebben jarenlange ervaring in de (lokale) vastgoedmarkt. We bezitten actuele marktkennis en weten uw huisvestingswensen om te zetten in de ideale locatie voor u. Wij begeleiden u vanaf het eerste vrijblijvende oriëntatiegesprek, tot het moment van ondertekening van het contract en de oplevering.

Waltmann

BEDRIJFSHUISVESTING

SINDS 1887

Heeft u interesse?
Neem contact met ons op

Maliebaan 71
3581 CG Utrecht

030 66 222 55
bedrijven@waltmann.nl
waltmann.nl



**Scan de QR code
om naar onze
website te gaan.**



vastgoedcert
gecertificeerd



taxatie management
instituut
Powered by NVM